

Advies

Planschaderisicoanalyse op basis van
artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening

Opdrachtgever:
BügelHajema Adviseurs

Betreft:
Hoofdstraat 16-18 te Hooghalen, gemeente Midden-Drenthe

Thorbecke
Zwolle, juli 2010

Inhoudsopgave

1	Inleiding en verantwoording	3
1.1	Wettelijk kader	3
1.2	Opdrachtschrijving	3
1.3	Gevolgde werkwijze	3
1.4	Verantwoording	4
2	Beschrijving van de projectlocatie	5
2.1	Beschrijving van de huidige situatie	5
2.2	Beschrijving van de gewenste situatie	5
2.3	Beschrijving van de te onderzoeken percelen	6
3	Planologisch regime	7
3.1	Vigerende bestemmingsplannen	7
3.2	Nieuw planologisch regime	9
3.3	Relatie tussen planologische wijziging en schade	10
4	Beoordelen van de planschaderisico's	11
4.1	Toegestane bebouwingsmogelijkheden	11
4.2	Bouwmogelijkheden op de projectlocatie	11
4.3	Consequenties voor de te onderzoeken percelen	11
4.4	Taxatie	15
5	Beoordeling van de vergoedbaarheid	16
5.1	Voorzienbaarheid	16
5.2	Risicoaanvaarding	16
5.3	Schade anderszins verzekerd	17
6	Conclusie	18
Bijlage 1	Opdrachtverstrekking BügelHajema Adviseurs	19
Bijlage 2	Vigerende bestemmingsplannen	20
Bijlage 3	Luchtfoto	21
Bijlage 4	Foto-impressie van de locatie en omgeving	22

1 Inleiding en verantwoording

In dit rapport wordt een analyse gepresenteerd van het risico op planschade zoals beschreven in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Deze risicoanalyse wordt uitgevoerd in verband met het uitbreidingsplan van de Coop supermarkt van de familie Hoogeveen aan de Hoofdstraat 18, de sloop van de woning aan de Hoofdstraat 16 en het oprichten van een vrijstaande bedrijfswoning aan de Middendorp te Hooghalen, gemeente Midden-Drenthe.

1.1 Wettelijk kader

Artikel 6.1 van de Wro bepaalt dat een belanghebbende die schade lijdt als gevolg van onder andere een wijziging van een bestemmingsplan of het verlenen van een ontheffing op basis van artikel 3.10 van deze wet en welke schade redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven, recht op een tegemoetkoming heeft. Dit tenzij de tegemoetkoming anderszins voldoende is verzekerd.

1.2 Opdrachtschrijving

BügelHajema Adviseurs heeft Thorbecke opdracht verstrekt om door middel van een planschaderisicoanalyse te bepalen of omliggende bedrijven of omwonenden naar aanleiding van de plannen eventueel met succes bij de gemeente Midden-Drenthe een schadeclaim zouden kunnen indienen op basis van artikel 6.1 Wro. Hiervan moet een reële schatting worden gemaakt door middel van een planologische vergelijking. De gemeente Midden-Drenthe is bereid aan de plannen mee te werken door een partiële herziening van het bestemmingsplan.

1.3 Gevolgde werkwijze

De opdracht is uitgevoerd in de volgende stappen.

Bepalen planologische verslechtering

Er is een planologische vergelijking uitgevoerd waarbij – op basis van de plannen en in relatie tot het vigerende bestemmingsplan – de huidige en toekomstige bouwmogelijkheden op de te bebouwen percelen grond tegen elkaar zijn afgezet. Vervolgens is bepaald of de voorgenomen partiële herziening van het bestemmingsplan een planologische verslechtering tot gevolg heeft met betrekking tot de percelen rondom de uit te breiden supermarkt en de nieuw te bouwen woning.

Bepalen toerekenbaarheid van eventuele schade

In tweede instantie is met betrekking tot deze percelen beoordeeld of de hieruit mogelijk voortvloeiende schade in redelijkheid al dan niet voor rekening van de eigenaren van deze percelen moet blijven.

Hierbij is onderzocht of er gemeentelijk beleid is (structuurvisie, ontwerp bestemmingsplan of andere openbare beleidsnotities met ruimtelijke implicaties) met betrekking tot deze

nieuwbouw in het algemeen en de betreffende percelen in het bijzonder. Deze analyse heeft tot doel de zogenaamde voorzienbaarheid te beoordelen.

1.4 Verantwoording

De analyse die in dit rapport wordt gepresenteerd, geeft een indicatie van de mogelijke schadelijke gevolgen van de besluiten die nodig zijn om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Dit rapport kan in verband hiermee dan ook enkel worden beschouwd als een indicatie van de eventuele planschade. Thorbecke acht zich dan ook niet aansprakelijk voor eventuele nadelige gevolgen voor de opdrachtgever als op basis van een volledige behandeling van een planschadeverzoek tot een afwijkend oordeel wordt gekomen.

2 Beschrijving van de projectlocatie

2.1 Beschrijving van de huidige situatie

Aan de Hoofdstraat 18 te Hooghalen is de Coop supermarkt en slijterij van de familie Hoogeveen gevestigd. De Hoofdstraat is een directe ontsluitingsweg naar Beilen en Assen. Ruimtelijk gezien ligt de supermarkt in het centrum van Hooghalen. De bevoorrading van de supermarkt gebeurt vanaf de Hoofdstraat. Aan de Hoofdstraat bevindt zich een mix van bedrijvigheid en wonen. Met name in het zuidelijke deel van de Hoofdstraat wordt parkeren als steeds lastiger ervaren.

Tussen de supermarkt en Hoofdstraat 14, bevindt zich de woning van de eigenaar van de supermarkt aan de Hoofdstraat 16.

Achter de supermarkt, tussen de Hoofdstraat, Middendorp en de Hof van Halenweg bevindt zich een open veld.

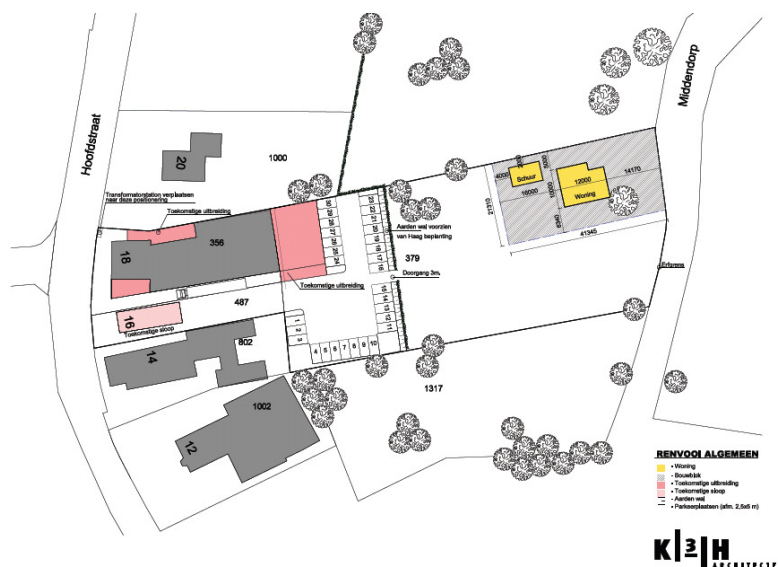
2.2 Beschrijving van de gewenste situatie

De Coop supermarkt is voornemens om uit te breiden. Hiervoor wordt het bouwvlak uitgebreid tot ruim 900 m².

Ten behoeve van het plan wordt de naastgelegen woning aan de Hoofdstraat 16 gesloopt. Zo ontstaat er een doorgang naast de supermarkt. Na de sloop is er voldoende ruimte naast de supermarkt om daar te laden en te lossen. Thans gebeurt dit vanaf de Hoofdstraat, wat nu incidenteel tot overlast leidt. Ook geeft de ontstane doorgang toegang tot een nieuw aan te leggen parkeerterrein van dertig plaatsen. Hierdoor kan parkeren op het eigen terrein plaatsvinden in plaats van aan de Hoofdstraat.

Recht achter de supermarkt, aan Middendorp, wordt een nieuwe woning en schuur opgericht.

Figuur 1: schets van de nieuwe situatie (bron K3H Architecten)



2.3 Beschrijving van de te onderzoeken percelen

Gegeven de voorgestane ontwikkelingen, komen naar ons oordeel de volgende woningen en bedrijven in beeld voor een onderzoek naar mogelijk te verwachten planschadeclaims.

- | | |
|-------------------------------|--------------------------|
| ▪ Hoofdstraat 13 te Hooghalen | twee-onder-een-kapwoning |
| ▪ Hoofdstraat 15 te Hooghalen | twee-onder-een-kapwoning |
| ▪ Hoofdstraat 12 te Hooghalen | bedrijf |
| ▪ Hoofdstraat 14 te Hooghalen | bedrijf |
| ▪ Hoofdstraat 20 te Hooghalen | vrijstaande woning |
| ▪ Middendorp 6 te Hooghalen | vrijstaande woning |

3 Planologisch regime

3.1 Vigerende bestemmingsplannen

Alle percelen liggen in bestemmingsplan "Hooghalen 1978". Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Beilen op 30 maart 1978 vastgesteld en door Gedeputeerde Staten van Drenthe op 21 augustus 1979 (nr 36A/12898) gedeeltelijk goedgekeurd. De delen waar goedkeuring aan is onthouden hebben geen betrekking op dit plan.

Tevens is van toepassing het bestemmingsplan "Algemene bijgebouwenregeling en andere bouwwerken in de kernen", vastgesteld op 29 april 2010 door de raad van de gemeente Midden-Drenthe. Ten tijde van het opstellen van dit rapport was het nog mogelijk om beroep aan te tekenen tegen dit plan (tot en met 21 juli 2010). Het bestemmingsplan maakt deel uit van het bestemmingsplan "Hooghalen 1978". Het vervangt de voorschriften betreffende aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken geen gebouwen en geen overkappingen zijnde. De overige voorschriften blijven onverminderd van kracht, zoals bijvoorbeeld de voorschriften voor hoofdgebouwen, autoboxen etc.

Waar de uitbreiding van de supermarkt is gepland heeft deze in het bestemmingsplan "Hooghalen 1978" de bestemming "Woondoeleinden" met aanduidingen "EO1 (eengezinshuizen)" en "Winkels toegestaan". De uitbreiding aan de achterzijde en het parkeerterrein vallen binnen de bestemming "Agrarische doeleinden (productiegebied)". De te slopen woning, Hoofdstraat 16, heeft de bestemming "Woondoeleinden met aanduidingen "EO1 (eengezinshuizen)". Het gedeelte waar de nieuwe woning aan Middendorp is geprojecteerd, heeft de bestemming "Agrarische doeleinden (productiegebied)".

Regels in de bestemmingsplannen:

Zoals hierboven aangegeven gelden de bestemmingen "Woondoeleinden" met aanduidingen "EO1 (eengezinshuizen)" en "Winkels toegestaan" en "Agrarische doeleinden (productiegebied)".

In het bestemmingsplan wordt over de bestemming "Woondoeleinden" met aanduidingen "EO1 (eengezinshuizen)" en "Winkels toegestaan" het volgende gezegd:

"De op de kaart... aangewezen gronden zijn bestemd voor eengezinshuizen... met bijbehorende aan- en bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen en erven".

In artikel 3, lid 2 worden de bebouwingsbepalingen gegeven:

- Er moet gebouwd worden binnen de bebouwingsgrenzen die op de kaart staan.
- Er geldt voor EO1 een minimale voorgevelbreedte en een minimale en maximale goothoogte, resp. 4,5 m, 1,2 m, 3,5 m.
- Er geldt voor EO1 een minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens van 3 m.
- De kap moet een minimale helling van 30° hebben.

Waar dit op de kaart is aangegeven ("Winkels toegestaan") mogen gebouwen ten behoeve van detailhandel worden gebouwd. Op de kaart staat geen nadere bepaling.

In het bestemmingsplan wordt over de bestemming "Agrarische doeleinden (productiegebied)" het volgende gezegd:

"De op de kaart voor agrarische doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf".

Bouwwerken mogen alleen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

De regels t.a.v. o.a. de aan-, en uitbouwen bijgebouwen en overkappingen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan "Algemene bijgebouwenregeling en andere bouwwerken in de kernen".

Artikel 3 en 4 geven bouwregels voor respectievelijk aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en voor bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

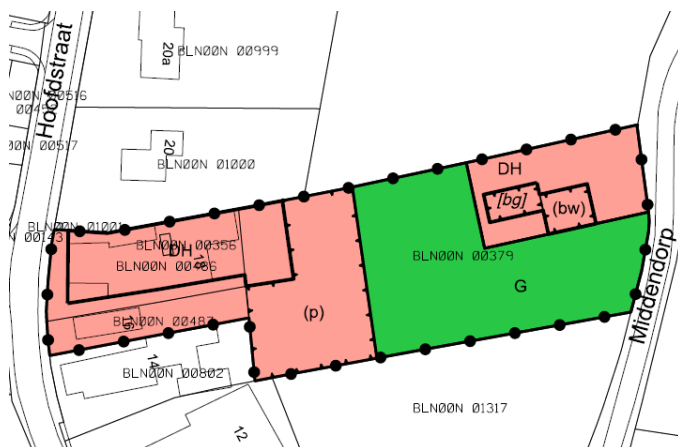
De regels geven o.a. aan: het maximale bebouwingspercentage, dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwpercelen, maximale maatvoering voor oppervlakten en bouwhoogten, verhoudingsmaten van bijvoorbeeld bijgebouwen ten opzichte van het hoofdgebouw, bepalingen ten aanzien van de situering bijvoorbeeld ten opzichte van de voorgevel en de zijdelingse perceelsgrens.

Een volledige weergave van de van toepassing zijnde regels is opgenomen in bijlage 2 (Vigerende bestemmingsplannen).

3.2 Nieuw planologisch regime

Zoals in het onderdeel "Opdrachtschrijving" al is aangegeven, wordt voor het realiseren van de plannen een partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Dit is nodig om de bouwvergunning te kunnen verlenen. Het bestemmingsplan is in voorbereiding. Voor de analyse is het conceptvoorstel van 21 juni 2010 (153.94.50.00.00.rgl) uitgangspunt.

Figuur 2: fragment Verbeelding



In het bestemmingsplan krijgt de bebouwing ter plaatse van de supermarkt en het parkeerterrein de bestemming "Detailhandel". Het parkeerterrein krijgt de functieaanduiding "parkeerterrein". Het grasveld achter de supermarkt en grenzend aan Middendorp krijgt de bestemming "Groen-Dorpsgroen". De woning aan Middendorp krijgt ook de bestemming "Detailhandel". Ter plaatse van het hoofdgebouw en bijgebouw gelden respectievelijk de functieaanduidingen "bedrijfswoning" en "bijgebouw".

In het voorontwerp wordt over de bestemming "Detailhandel" het volgende gezegd:
De gronden zijn bestemd voor detailhandel; wonen ten dienste van het bedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'; parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'; met daaraan ondergeschikt: groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen.

Ten aanzien van gebouwen geldt het volgende:

1. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
2. Het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan 1.
3. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen bij de bedrijfswoning worden gebouwd.
4. De goot- en bouwhoogten van de bedrijfsgebouwen bedragen niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogten.
5. De goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 9,5 m.
6. De goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 2,5 m en 7,5 m.

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde geldt het volgende:

1. Op een bouwperceel mag maximaal één vlaggenmast van ten hoogste 6 m worden geplaatst.
2. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt tot 1 meter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m.
3. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt tot 1 m achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 5 m.

De bestemming "Groen-Dorpsgroen" bestemd gronden voor agrarische cultuurgrond; tuinen en erven; groenvoorzieningen; water; de bescherming van de landschappelijke waarden van de door beplante perceelsscheidingen gevormde verkaveling en de schaal, alsmede de kenmerkende grasbermen, inheemse beplanting van perceelscheidingen, greppels langs wegen en de aanwezigheid en aanplant van grote inheemse bomen.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m.

3.3 Relatie tussen planologische wijziging en shade

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen is de uitbreiding van de supermarkt, de aanleg van het parkeerterrein en het oprichten van een woning met bijgebouw aan Middendorp niet mogelijk.

Dit heeft tot gevolg dat onderzocht moet worden of, en in hoeverre dit voor de bij paragraaf 2.3 omschreven woningen en bedrijven nadelig is in die zin dat dit mogelijk tot een waardevermindering leidt.

4 Beoordelen van de planschaderisico's

4.1 Toegestane bebouwingsmogelijkheden

Uit de omschrijving van de bebouwingsmogelijkheden (paragraaf 3.1) blijkt dat op basis van het geldende bestemmingsplan aan de Hoofdstraat 18 een supermarkt is toegestaan (aanduiding "Winkels toegestaan"). Er is ook aangegeven dat ten behoeve van het hoofdgebouw binnen de bebouwingsgrenzen die op de kaart staan gebouwd moet worden. Deze oppervlakte is maximaal ingevuld. Ook de mogelijkheden voor bijgebouwen op het perceel zijn maximaal ingevuld. Op basis van de vigerende bestemmingsplannen is de bebouwing dus maximaal ingevuld.

Daarnaast zijn er diverse vrijstellingen van het bestemmingsplan verleend. Zo is op 7 april 1981 vrijstelling ex. artikel 19 WRO verleend voor het bouwen buiten het bouwblok ten behoeve van een magazijn/kantoor aan de achterzijde van het perceel. Op 7 februari 1989 is vrijstelling ex. artikel 19, lid 2 verleend voor een schuur aan de achterzijde van het perceel. De laatste vrijstelling, ex. artikel 19, lid 2, dateert van 8 februari 2006 en was voor het vergroten van de winkel/berging.

4.2 Bouwmogelijkheden op de projectlocatie

In het conceptvoorontwerp is een bouwvlak van circa 940 m² opgenomen ten behoeve van de bebouwing voor de winkel. De afstand van drie meter tot de zijdelingse perceelgrens is vervallen, het bouwvlak loopt over de perceelsgrens met Hoofdstraat 20. De voorgevel aan de Hoofdstraat kan circa 8 meter breder worden dan thans is toegestaan. De hoogte van de winkel is begrensd tot de bestaande goot- en bouwhoogte. Een kap met een dakhelling van 30° is niet meer verplicht. Er is één bedrijfswoning bij de winkel toegestaan, deze wordt opgericht aan Middendorp.

Deels ten behoeve van het bouwvlak voor de winkelbebouwing en grotendeels ten behoeve van de functie parkeren is de bestemming detailhandel aan de Hoofdstraat verder naar achteren opgenomen op de plankaart dan thans het geval is, circa 28 meter dieper. Daarnaast is het bestemmingsvlak aan de achterzijde veel breder en loopt door achter de perceelgrenzen van Hoofdstraat 14 en 16.

Zoals bij punt 3.2 beschreven is aan Middendorp een bouwvlak opgenomen ten behoeve van de bedrijfswoning en bijgebouw(en). De oppervlakte van de bouwvlakken zijn respectievelijk circa 125 m² en 100 m².

De gewenste uitbreiding en nieuwbouw kan slechts worden gerealiseerd via het toepassen van het planologisch instrument zoals een projectbesluit (art.3.10 Wro) of een partiele herziening van het bestemmingsplan.

4.3 Consequenties voor de te onderzoeken percelen

Bij de vergelijking van het geldend planologisch regime met het toekomstig planologisch regime is in juridisch opzicht bepalend wat het geldend planologisch regime aan bebouwingsmogelijkheden biedt.

Dit ongeacht de vraag of deze bebouwing ook daadwerkelijk is of wordt gerealiseerd. Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het geldend planologisch regime met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan dit aanleiding zijn om te oordelen dat van dit uitgangspunt moet worden afgeweken. Op basis van dit uitgangspunt zijn de in paragraaf 2.3 genoemde percelen beoordeeld.

Uit de planvergelijking komt naar voren dat het huidige planologische regime wordt gewijzigd. Of deze wijziging ook daadwerkelijk tot een verslechtering zal leiden voor de omwonenden, wordt onder meer beoordeeld op grond van de mate waarin het woongenot wordt verminderd. Vermindering van het woongenot als gevolg van deze planologische wijziging kan tot schadeplichtigheid van de gemeente leiden. Uit jurisprudentie blijkt dat de volgende factoren tot schadevergoeding kunnen leiden:

- Vermindering van uitzicht.
- Vermindering van bezonning in de achtertuin.
- Aantasting van privacy.
- Toename van licht-, geluid- en stankoverlast.
- Toename van verkeers- en parkeerdruk.

Woning Hoofdstraat 20

Deze vrijstaande woning grenst aan de noordelijke zijde aan het perceel waar ook nu al de supermarkt zich bevindt. Een deel van de (bij)gebouwen bij de supermarkt is nu al tot op de perceelsgrens gebouwd. In het nieuwe bestemmingsplan is het bouwvlak groter (circa 940 m²). Ook is het hele bouwvlak tot aan de perceelsgrens gesitueerd. De afstand tot de zijgevel van de woning aan Hoofdstraat 20 kan hierdoor 3 meter korter worden. Dit kan een (kleine) vermindering van uitzicht en bezonning betekenen. In de zijgevel van de supermarkt die naar de woning is gericht zitten nu geen ramen. Er wordt voor deze risicoanalyse aangenomen dat deze er ook in toekomst niet komen. De hoogten mogen niet meer dan bestaande bouwhoogten zijn. Door het grotere bouwvlak is meer massa mogelijk met name op de achterzijde van het perceel.

Een deel van de parkeerplaats is gepland op circa 30 meter afstand vanaf de achtergevel van de woning aan Hoofdstraat 20.

Hoofdstraat 20 heeft ook voordelen van de geplande ontwikkeling. De Hoofdstraat wordt ontlast doordat het laden en lossen niet meer vanaf de Hoofdstraat hoeft plaats te vinden en ten opzichte van de woning gunstig aan de andere zijde van het pand gebeurt. Daarnaast hoeven bezoekers van de supermarkt niet meer aan de Hoofdstraat te parkeren. Hierdoor is de ervaren overlast waarschijnlijk grotendeels opgelost.

Het bovenstaande is aanleiding om ervan uit te gaan dat de eigenaar van deze woning op basis van de hierboven uitgevoerde planvergelijking per saldo een lichte planschade lijdt als gevolg van vermindering van de waarde van de onroerend zaak. Op grond van artikel 6.2 Wro wordt twee procent van de vermindering van de waarde van de onroerende zaak tot het maatschappelijk risico voor de eigenaar gerekend.

Bedrijf met woning aan Hoofdstraat 14

Op dit adres is bakkerij Fledderus gevestigd. In de huidige situatie is de zijgevel van de woning Hoofdstraat 16 op circa 5 meter gelegen van het hoofdgebouw. Na de sloop is de afstand tot de zijgevel van de supermarkt circa 14 meter. Dit is nu ook al voor een gedeelte toegestaan. Er is meer bouwmassa en dieper op het perceel toegestaan. Ook mag de voorgevel breder worden. Het perceel van Hoofdstraat 14 wordt aan de achterzijde volledig ingesloten door het parkeerterrein. Dit kan tot een vermindering van het uitzicht leiden. Een eventuele inkomensderving als gevolg van de planologische maatregel is ons inziens niet aan de orde.

Hoofdstraat 14 heeft ook voordelen van de geplande ontwikkeling. Bezoekers van de supermarkt hoeven niet meer aan de Hoofdstraat te parkeren. Hierdoor is de ervaren overlast waarschijnlijk grotendeels opgelost. Het laden en lossen zal naar verwachting geen extra overlast veroorzaken, ondanks dat dit aan de zijkant van het pand plaatsvindt en de Hoofdstraat 16 niet langer als een buffer voor het geluid fungeert. Doordat de vrachtwagen tot aan de ruimte kan komen waar wordt uitgeladen zal dit naar verwachting efficiënter en met minder geluidsoverlast kunnen plaatsvinden.

Tegenover de grotere bouwmassa die het plan mogelijk maakt, staat een bebouwingsbeeld met meer ruimte met name vanaf de Hoofdstraat ervaren, door de sloop van Hoofdstraat 16.

Het bovenstaande is aanleiding om ervan uit te gaan dat de eigenaar van deze woning op basis van de hiervoor uitgevoerde planvergelijking een lichte te honoreren planschadeclaim kan indienen. Op grond van artikel 6.2 Wro wordt twee procent van de vermindering van de waarde van de onroerende zaak tot het maatschappelijk risico voor de eigenaar gerekend.

Bedrijf met woning aan Hoofdstraat 12

Aan de Hoofdstraat 12 is het tankstation Avia met winkel gevestigd.

Door de ligging ten opzichte van de bebouwing aan de Hoofdstraat 14 wordt dit perceel nagenoeg volledig afgeschermd van de geplande ontwikkeling. Aan de achterzijde van het perceel grenst deze wel een paar meter aan het geplande parkeerterrein. Mede gezien de reeds aanwezige bebouwing is kans op overlast door het parkeerterrein gering te achten. Een eventuele inkomensderving als gevolg van de planologische maatregel is ons inziens niet aan de orde.

De voordelen door een afname van de verkeers- en parkeerdruk aan de Hoofdstraat gelden ook voor dit perceel.

Het bovenstaande is aanleiding om ervan uit te gaan dat de eigenaar van deze woning op basis van de uitgevoerde planvergelijking geen te honoreren planschadeclaim kan indienen. Op grond van artikel 6.2 Wro wordt twee procent van de vermindering van de waarde van de onroerende zaak tot het maatschappelijk risico voor de eigenaar gerekend.

Woningen aan de Hoofdstraat 13 en 15

Van de woningen aan de overzijde van de Hoofdstraat zijn Hoofdstraat 13 en 15 op de kortste afstand van de supermarkt gelegen. De afstand tot de voorgevelrooilijn van de supermarkt bedraagt circa 25 meter. Dit is nu ook al het geval. De voorgevel kan wel breder worden de

hoogte zal niet toenemen. De grotere bouwmassa zal maar deels ervaren worden omdat dit verder achterop het perceel is toegestaan en het zicht vanuit deze woningen hoofdzakelijk op de voorgevel is gericht. Door ligging direct tegenover de supermarkt en de geplande toerit naar de parkeerplaats kan wel hinder door inschijnende koplampen ontstaan van met name bezoekers die het parkeerterrein verlaten. De lichthinder wordt beperkt doordat het parkeerterrein overdag (tijdens winkeltijden) gebruikt zal worden.

De voordelen door een afname van de verkeers- en parkeerdruk aan de Hoofdstraat gelden met name voor deze percelen.

Het bovenstaande is aanleiding om ervan uit te gaan dat de eigenaren van deze woning op basis van de uitgevoerde planvergelijking een lichte te honoreren planschadeclaim kunnen indienen. Op grond van artikel 6.2 Wro wordt twee procent van de vermindering van de waarde van de onroerende zaak tot het maatschappelijk risico voor de eigenaar gerekend.

Woning aan Middendorp 6

Deze woning is gelegen schuin tegenover van de locatie waar de bedrijfswoning en bijgebouw(en) mogelijk worden gemaakt. De woning ligt aan de overzijde van Middendorp. Vanaf de ramen in de westelijke zijgevel van de woning kan de bedrijfswoning worden waargenomen. De kortste afstand vanaf deze ramen tot de voorgevel van de nieuw te bouwen woning is circa 30 meter. Hierdoor kan een lichte schade door vermindering van het uitzicht ontstaan.

Het bovenstaande is aanleiding om ervan uit te gaan dat de eigenaar van deze woning op basis van de uitgevoerde planvergelijking een lichte te honoreren planschadeclaim kan indienen. Op grond van artikel 6.2 Wro wordt twee procent van de vermindering van de waarde van de onroerende zaak tot het maatschappelijk risico voor de eigenaar gerekend.

4.4 Taxatie

Op basis van de onder paragraaf 4.3 opgestelde planologische vergelijkingen is naar ons oordeel sprake van een planologische verslechtering voor een aantal van de onderzochte objecten. De afwijking van de vigerende bestemmingsplannen die met de beoogde partiële herziening van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is ongunstiger voor deze objecten dan de maximale mogelijkheden die de vigerende bestemmingsplannen bieden.

Voor de waardebepaling is uitgegaan van de onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik. Dit is de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

Omdat de planologische maatregel, de partiële herziening van het bestemmingsplan, nog niet in werking is getreden, is de opnamedatum (13 juni 2010) als peildatum voor de waardering gebruikt. De taxaties hebben plaatsgevonden vanaf de openbare weg. Er heeft dus geen in pandige opname plaatsgevonden. Ook is er niet met de eigenaar of gebruiker gesproken. In die zin is er geen sprake van een volledige taxatie.

Adres	Getaxeerde waarde	Waarde-vermindering	Maatschappelijk risico	Planschade risico
Hoofdstraat 20	€ 375.000	€ 15.000	€ 7.500	€ 7.500
Hoofdstraat 13	€ 170.000	€ 10.000	€ 3.400	€ 6.600
Hoofdstraat 15	€ 170.000	€ 10.000	€ 3.400	€ 6.600
Hoofdstraat 12	niet relevant	€ 0	€ 0	€ 0
Hoofdstraat 14	€ 275.000	€ 7.000	€ 5.500	€ 1.500
Middendorp 6	€ 460.000	€ 12.000	€ 9.200	€ 2.800
Totaal				€ 25.000

5 Beoordeling van de vergoedbaarheid

5.1 Voorzienbaarheid

Als er sprake is van een planologische verslechtering komt schade in de zin van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening voor vergoeding in aanmerking wanneer de wijziging niet voorzienbaar was of in de lijn van de verwachtingen lag. Evenmin komt voor vergoeding in aanmerking schade die het normale risico niet te boven gaat.

Van voorzienbaarheid is sprake indien de planologische wijziging kenbaar was of had kunnen zijn, dan wel had moeten zijn voor de nieuwe eigenaar op het moment dat deze het betreffende perceel verwierf. Het kenbaar zijn van een planologische wijziging kan voortvloeien uit een (voor)ontwerpbestemmingsplan, een structuurvisie, een streekplan, maar ook uit perspublicaties of openbare discussies die met betrekking tot bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen binnen een bepaald gebied worden gevoerd. Hierbij is het van belang dat het altijd moet gaan om officieel openbaar gemaakt (gemeentelijk) beleid, waarvan een burger kennis heeft kunnen nemen.

In het geval van de partiele herziening van het bestemmingsplan om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is er geen beleidsvisie voorafgaand aan het bestemmingsplan opgesteld en gepubliceerd. Er is wel een dorpsvisie opgesteld, waarin sprake is van uitbreiding van de supermarkt, maar deze is niet gepubliceerd. Er is dan ook geen sprake van voorzienbaarheid.

5.2 Risicoaanvaarding

Actieve risicoaanvaarding

Van actieve risicoaanvaarding is sprake als een bedrijf of een woning wordt aangekocht op een moment dat het nieuwe planologische beleid al voldoende duidelijk en kenbaar was. Bijvoorbeeld nadat het (voor)ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd is.

Omdat dit nog niet aan de orde is op het moment van het opstellen van dit rapport, kan dit niet beoordeeld worden.

Passieve risicoaanvaarding

Volgens vaste rechtspraak van de afdeling is om te mogen aannemen dat er sprake is van passieve risicoaanvaarding voldoende dat er - gezien vanuit de positie van een redelijk denkende en handelende eigenaar - aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie op het perceel zou gaan veranderen, in een voor eisers negatieve zin. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn, als er door herziening van een bestemmingsplan nog niet benutte mogelijkheden in het vorige bestemmingsplan worden "wegbestemd". De leeftijd van het vorige bestemmingsplan en de concrete stappen die door een eigenaar zijn ondernomen om te komen tot realisatie van de vervallen bouwmogelijkheden, zijn van invloed op de mate van passieve-risicoaanvaarding.

Aangezien het hier gaat om een nieuwe ontwikkeling die ons inziens voor omwonenden niet direct te verwachten viel, is er geen sprake van passieve-risicoaanvaarding.

5.3 Schade anderszins verzekerd

Schade die (mogelijk) anderszins verzekerd is komt in het kader van de planschade op grond van artikel 6.1 Wro eveneens niet in aanmerking voor vergoeding.

Het planologisch nadeel, zoals dit in hoofdstuk 4.3 is beschreven, kan gedeeltelijk gecompenseerd worden. Dit gaat bijvoorbeeld op voor de percelen Hoofdstraat 13 en 15, waar het belangrijkste deel van de schade bestaat uit lichthinder door auto's die het geplande parkeerterrein verlaten. Door beplanting of een erfscheiding op deze percelen te vergoeden, kan mogelijk lichthinder en daardoor schade als gevolg hiervan, beperkt worden. Mogelijk kunnen voor de andere percelen waar schade optreedt ook dergelijke maatregelen worden genomen, op de betreffende percelen, of op het perceel waar de gewenste ontwikkeling plaatsvindt. De maatregelen zullen dan met name gericht zijn op het beperken van schade als gevolg van aantasting van privacy.

6 Conclusie

Als gevolg van de planologisch maatregel om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken kan schade ontstaan. Het schadebedrag, nadat rekening is gehouden met het wettelijke maatschappelijk risico, wordt geraamd op € 25.000.

Door toepassing van compenserende maatregelen (schade anderszins verzekerd) kan dit schadebedrag mogelijk beperkt worden.

Bijlage 1

Opdrachtverstrekking BügelHajema Adviseurs

Bijlage 2

Vigerende bestemmingsplannen

Bijlage 3

Luchtfoto

Bijlage 4 Foto-impressie van de locatie en omgeving